



FLOW: technologisch hoogstandje, gezond voor zijn gebruiker

Een duurzaam kantoorgebouw, waar het welzijn van de gebruiker centraal staat. Zo'n kantoor wil iedereen, maar initiatiefnemers architectenbureau MVSA Architects en ontwikkelaar ToBeDeveloped voeren het daadwerkelijk uit. En daarin gaan ze heel ver, want zij bouwen hun nieuwe kantoor FLOW in de Amsterdamse Houthavens conform WELL-principes. Het gebouw scoort GOLD volgens de WELL Building Standard, althans in het ontwerp. En omdat het een multi-tenant gebouw is, mogen nog enkele andere huurders meegenieten van dit bijzondere gebouw.

Tekst: Harmen Weijer | Beeld: Robert Tjalondo (gespreksfoto's) en MVSA Architects (gebouwfoto's)



Het nieuwe kantoor FLOW in de Amsterdamse Houthavens scoort een 'Gold' volgens de WELL Building Standard.



Roberto Meyer (MVSA): “De wijze waarop gebouwen worden ontworpen, gebouwd en onderhouden, is van invloed op de manier waarop we slapen, wat we eten en hoe we ons voelen.”

De eerste paal is onlangs de grond ingegaan, waarmee de bouw officieel is begonnen. Het voorwerk is echter al veel eerder gedaan, en dat laat zien dat MVSA Architects en ToBeDeveloped, in samenwerking met DGMR die de WELL filosofie voor de partijen heeft ingevuld (zie kader), een zeer goed uitgedacht plan hebben met het pand, vertellen Roberto Meyer (MVSA) en Marco Vrijburg (ToBeDeveloped).

“Dit kantoor komt niet zomaar uit de lucht vallen; we hebben als MVSA al jaren veel met duurzaamheid”, vertelt Meyer. “Zo hebben we het hoofdkantoor van ING aan de Zuidas ontworpen, het eerste kantoor met een dubbele huidfaçade, binnentuinen, klimaatplafonds en een van de eerste kantoren met een warmte-/koudeopslag (wko). Dit gebouw dat al in 2002 werd opgeleverd heeft model gestaan voor veel kantoorconcepten. Ook het eerste gebouw met BREEAM Excellent in Nederland hebben we met OVG gerealiseerd voor de Hartstichting. We vinden dan ook dat BREEAM Excellent voor ieder nieuw gebouw dat wij ontwikkelen de standaard moet zijn.”

WELL-principes voorop

Inmiddels wil MVSA een stap verder zetten, en dan komt de WELL Building Standard om de hoek kijken. “Het WTC

gebouw in Utrecht is door ons ontworpen, en dat wordt waarschijnlijk het eerste kantoor in Nederland dat WELL gecertificeerd zal worden. Dan is het logisch dat we voor ons nieuwe kantoor kiezen voor een gebouw waar de WELL-principes volop worden gebruikt. Het gaat ons om méér dan een duurzaam gebouw, namelijk om een gebouw dat op een zo gezond mogelijk manier kan worden gebruikt door zijn gebruikers. Mensen moeten zich happy voelen in een gebouw: dat is onze missie.”

Meyer vervolgt: “De wijze waarop gebouwen worden ontworpen, gebouwd en onderhouden, is van invloed op de manier waarop we slapen, wat we eten en hoe we ons voelen. Innovatieve, door onderzoek gesteunde strategieën bevorderen gezondheid, geluk, mindfulness en productiviteit. Dit helpt om in de eigen flow te komen en zo optimaal te presteren. In een flow komen, dat is de bedoeling, vandaar de naam FLOW voor het kantoor.”

Dat wordt op een ultra moderne manier benaderd, want het is niet alleen een duurzaam en gezond gebouw; er wordt ook gebruik gemaakt van de nieuwste technologieën om dat te verwezenlijken. Vrijburg: “Dat is voor mij – als IT’er van origine - ook meer dan logisch. Ik heb me altijd verbaasd over het feit dat in gebouwen nog relatief weinig wordt gedaan om met behulp van technologische innovaties het welbevinden van zijn gebruikers te verbeteren. Die koppeling van facility management en IT is voor mij een logische. En dat gaat heel breed, van sensortechnologie om ruimten te koelen of te verwarmen tot aan het monitoren van de wc-rollen, zodat die kunnen worden aangevuld. Waarom moet een schoonmaakploeg alle toiletten afgaan om te kijken of de wc-rollen moeten worden vervangen? De techniek is al zo ver gevorderd dat zoiets met een sensor kan worden gedaan. We gaan ook gezichtsherkenning gebruiken om werknemers binnen te laten, uiteraard wel nadat we nadrukkelijke toestemming van hen hebben gekregen.”

Het nieuwe kantoor en de daarbij aanstaande verhuizing is

WELL

Om te waarborgen dat het nieuwe FLOW-kantoor ook daadwerkelijk een gezond gebouw is voor de gebruikers, wordt het WELL-gecertificeerd. DGMR doet de certificering voor MVSA en ToBeDeveloped. De ambitie is flink. “Wij monitoren van begin af aan of het hoge niveau in alle fasen wordt nagestreefd”, vertelt Antwan van Haaren van DGMR. “Binnen WELL zijn features, ook wel maatregelen, verplicht om op het laagste niveau uit te komen. Om Gold te behalen moet men echter meer optionele en dus extra features halen. Bij FLOW wordt bijvoorbeeld extra ingezet op beweging, zoals de fitnessruimte met juiste apparatuur. Maar ook wordt het gebruik van de trappen gestimuleerd door bijvoorbeeld de lift ‘weg te stoppen’.

Verder speelt men met het licht in The Flow niet alleen in op het dagritme maar ook op de condities buiten.” Ook gezonde en vers bereide voeding in het bedrijfsrestaurant is niet direct verplicht, maar omdat MVSA en ToBeDeveloped dat wel willen in hun roof top venue, krijgen ze extra punten daarvoor. “En dat gaat in WELL best ver, want bijvoorbeeld suikerhoudende dranken zijn in dat geval min of meer taboe.” En heel belangrijk is het akoestisch niveau. Van Haaren: “MVSA en ToBeDeveloped willen dat gebruikers van het kantoor bij binnenkomst eenzelfde ‘wow’-effect krijgen als bij de stilte die er heerst als een stad vol ligt met vers gevallen sneeuw. Dat vraagt natuurlijk veel aandacht voor absorberende materialen.”



De gebruiker van FLOW moet een gezonde werkomgeving krijgen waar hij zich fijn voelt en dus graag is.

voor MVSA en ToBeDeveloped een ideaal moment om een goede werkomgeving te creëren voor hun eigen mensen, vertelt Meyer. “Met zo’n verhuizing kunnen we een en ander reorganiseren zodat iedereen optimale kansen krijgt om zich te ontwikkelen. Op een plek waar zij zich fijn voelen en waardoor we ook nieuw talent kunnen aantrekken. Een beter gebouw helpt in de ‘war for talent’.”

Entreehal

Hoe gaat dat gebouw FLOW er dan precies uit zien? Het begint natuurlijk met de schil. Die is zeer goed geïsoleerd, onder meer met triple beglazing. Via de uiterst bijzondere entreehal komt men binnen. In deze entree komt het multi-tenant concept heel goed tot zijn recht, vertelt Meyer. “De entreehal heeft een dubbelfunctie. Want natuurlijk wordt hij gebruikt voor het ontvangen van de gasten, maar hij is ook volledig af te sluiten en dan kan hij dienst doen als grote vergaderruimte of voor bijeenkomsten.”

Of zelfs als theater, want de 50 m² grote achterwand van de receptie is een heel groot led-screen, waarop films en presentaties levensgroot kunnen worden vertoond. “Het bijzondere is dat, als je naar de trappen en liften wilt om naar boven te gaan naar je kantoor, je door de wand heenloopt. Die wand kan iedere dag worden voorzien van een andere uitstraling, zodat de sfeer van dit gebouw iedere dag verandert. We gaan daarover ook met de aanstaande mede-gebruikers brainstormen, maar in ieder geval willen we met Amsterdamse kunstenaars praten om de led-wand door hun te laten invullen. Het is een multifunctioneel scherm dat alle huurders kunnen gebruiken.”

Daarnaast is op de begane grond een fitnessruimte gepland, vooral voor groepslessen. “Daar vinden ook massages plaats. Dat doen we nu al jaren en dat blijkt goed te werken tegen ziekteverzuim. En omdat bijna iedereen op de fiets naar het werk komt, zijn er omkleedruimten en douches beschikbaar.”

Het gezamenlijke gebruik met een dubbelfunctie van de entreehal wordt ook doorgetrokken naar de parkeergarage. “Overdag staan er enkele auto’s geparkeerd, liefst zo min mogelijk en dan nog liefst elektrisch. Daarvoor realiseren we ook laadpalen. Maar ‘s avonds en in de weekend kan hij getransformeerd worden tot evenementruimte.” Een andere, belangrijke gezamenlijk is de rooftop venue. “Geen kantine, maar een multifunctionele ruimte waar overdag huurders informele afspraken kunnen hebben met klanten. En aan het eind van de dag kan er een borrel worden gehouden. Het enige is wel dat het niet openbaar is, dus alleen voor mede-huurders.”

Meer efficiency uit personeel

Alle maatregelen hebben het doel om de gebruiker van FLOW een gezonde werkomgeving te bieden waar hij zich fijn voelt en dus graag is. “En dat levert meer op dan het ons kost”, zegt Vrijburg van ToBeDeveloped. “Natuurlijk is dit een duur pand, maar iedereen kent de cijfers dat van de totale kosten huisvesting 2,5% bedraagt en personeelskosten meer dan 50-80%. Dus als je 10% meer efficiency uit je personeel haalt, levert dit meer op voor een bedrijf.” Meyer vult hem aan: “Dat is precies de reden waarom HR ook een stem heeft in wat voor soort bedrijfsgebouw je moet maken.” Dat vraagt ook om gelijkgestemde medehuurders van FLOW. “Zij moeten geloven in dit concept; daarom hebben we ook intakegesprekken met potentiële tenants. Iedereen heeft zijn eigen ruimte, maar men deelt ook veel ruimten. Dan is het belangrijk dat er synergie kan ontstaan. We onderhouden dat ook als we eenmaal in het nieuwe kantoor zitten, want we richten een custom advisory board op waarin alle huurders zijn vertegenwoordigd.” Hoe dat uitpakt zal blijken als het kantoor er eenmaal staat en in gebruik is. Maar als het zo grondig van tevoren wordt uitgedokterd, dan is de kans heel groot dat het hier gaat lukken. ●